

Commissaires enquêteurs :  
Michel Badaire, Président de la commission.  
Jean-Claude Hénault, Michel Baccard.

## Région Centre-Val de Loire

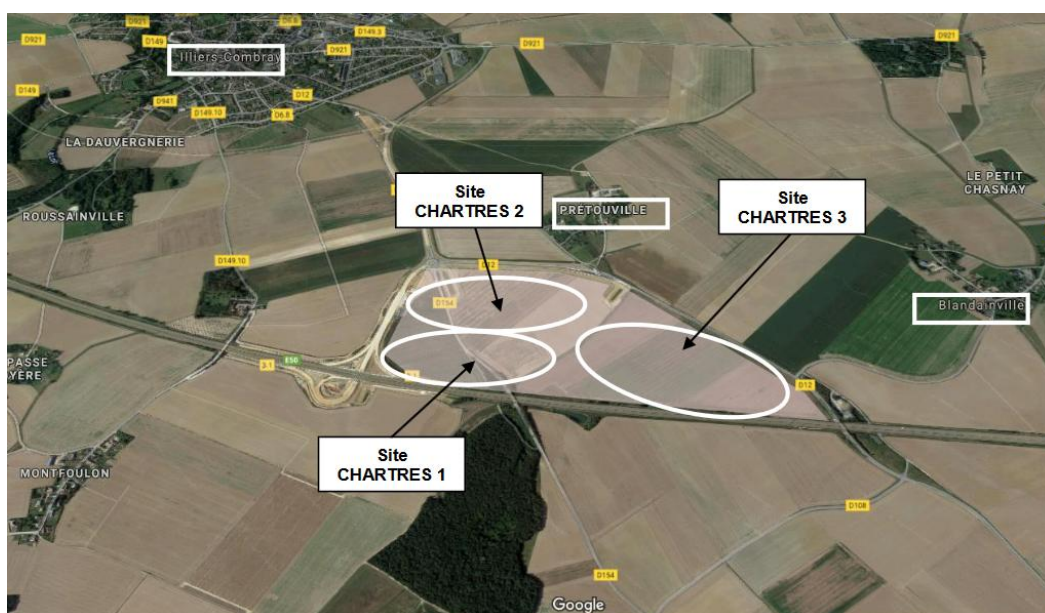
## Département de l'Eure et Loir

## Commune d'ILLIERS-COMBRAY

### Enquête publique relative à :

**Une demande de permis de construire concernant la création de trois plates-formes logistiques.**

## Chartres 1 - Chartres 2 - Chartres 3



## CONCLUSIONS et AVIS DE LA COMMISSION d'ENQUETE

Enquête publique relative à 3 demandes d'autorisation environnementale au titre des installations classées concernant la création de trois plates-formes logistiques. Permis de construire concernant la création de trois plates-formes logistiques. Demande d'autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et aménagements concernant la gestion des eaux pluviales et la réalisation d'une station d'épuration.

Décision du Tribunal Administratif d'Orléans N° E290000094/45 du 14 septembre 2020  
Conclusions et avis pour le permis de construire sur la commune d'Illiers Combray

## PREAMBULE

Le projet implanté sur les communes d'Illiers-Combray et de Blandainville est situé en bordure de l'autoroute A11 (Paris-Le Mans - Nantes) dans le département de l'Eure-et-Loir, à 30 km au sud-ouest de Chartres.

Le choix du site d'Illiers-Blandainville par Mountpark est très étroitement lié au projet de « zone de grande capacité » porté par la Communauté de Communes « Entre Beauce et Perche », situé à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier créé sur l'A11 en 2015. Le projet de Mountpark conduit à remplir totalement la zone projetée d'une surface de plus de 60 hectares.

Il est composé de trois bâtiments conçus pour accueillir des marchandises manufacturées et des produits de grande consommation. Ces activités de logistique, comprennent la réception de produits, leur stockage, la préparation de commandes et leur expédition. La surface totale au sol est de l'ordre de 270 000 m<sup>2</sup> sur les communes d'Illiers-Combray et Blandainville représentant respectivement une surface de :

- Chartres 1, 122 000 m<sup>2</sup>.
- Chartres 2, 35 000 m<sup>2</sup>.
- Chartres 3, 112 000 m<sup>2</sup>.

Le projet est conduit par Mountpark, société privée d'investissement dans le marché de la logistique en Europe, une filiale d'un des principaux assureurs nord-américains. Elle est spécialisée dans le développement de plateformes logistiques.

Depuis la construction, jusqu'à la gestion des bâtiments, Mountpark assumera l'ensemble des coûts et prestations.

La décision N° E290000094/45 du 14 septembre 2020 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné une commission d'enquête composée de Monsieur Michel BADAIRE en qualité de Président, de Monsieur Jean-Claude HENAULT en qualité de membre titulaire, de Monsieur Michel BACCARD en qualité de membre titulaire ; tous figurent sur les listes d'aptitude des Commissaires Enquêteurs du Loiret, et de l'Eure et Loir.

Par l'arrêté en date du **1er octobre 2020**, Madame la Préfète d'Eure et Loir a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à :

- Trois demandes d'autorisation environnementale au titre des installations classées concernant la création de trois plates-formes logistiques.
- Deux demandes de permis de construire concernant la création de trois plates-formes logistiques.
- Une demande d'autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et aménagements concernant la gestion des eaux pluviales et la réalisation d'une station d'épuration.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs du **lundi 26 octobre 2020 à 9h00 au lundi 30 novembre 2020 à 17 h30 inclus**, dans les Mairies des communes de Blandainville et Illiers-Combray.

La publicité de l'enquête publique a été assurée, plus de quinze jours avant l'ouverture, et dans la première semaine de l'enquête par voie d'annonces légales dans deux journaux habilités à diffuser ce type d'avis.

L'avis prescrivant l'enquête a bien été affiché, quinze jours avant et pendant celle-ci, sur des panneaux réservés à cet effet à l'extérieur des lieux d'enquête. Quatre affiches sur fond jaune ont été disposées visibles et lisibles depuis la voie bordant le site. Un huissier de justice en a fait les constats le **9 octobre 2020 et le 30 novembre 2020**.

De plus, la présence de l'affichage a été vérifiée lors des permanences des commissaires enquêteurs.

Cinq certificats attestent de la présence continue de l'affichage à compter du jour de l'ouverture et pendant toute sa durée à l'extérieur des Mairies de Blandainville, d'Illiers-Combray, Epeautrolles, Charonville et Saint-Avit-les-Guespières.

Six permanences ont été tenues à la Mairie d'Illiers-Combray et une à la Mairie de Blandainville. L'accueil et le déroulement des permanences ont été réalisés conformément au planning préalablement établi. Lors de chaque permanence, au minimum, un membre de la commission d'enquête a reçu et entendu toutes personnes venues le rencontrer.

L'enquête s'est déroulée conformément au code de l'environnement et à l'arrêté d'ouverture de celle-ci, dans un climat calme. Les conditions étaient satisfaisantes. Tout élu ou particulier pouvait, s'il le souhaitait, s'entretenir avec un membre de la Commission d'enquête en un local isolé.

Il a été procédé à la clôture de l'enquête publique le **lundi 30 novembre 2020** à 17h30, heure de fermeture des locaux du siège de l'enquête. La mention correspondante a été portée sur les registres d'observations.

Toutes les observations portées sur les registres papier, ou dématérialisé ont été prises en compte par les membres de la commission qui les ont analysées.

Tout courrier postal pouvait être adressé au siège de l'enquête et être annexé au registre.

Monsieur le Président de la commission d'enquête  
11 Rue Philebert Poulain  
28120 Illiers-Combray

Trois observations ont été déposées sur le registre papier et cinq sur le registre numérique.

Les observations pouvaient être envoyées à une adresse courriel :  
[Mountpark-ccebp@registredemat.fr](mailto:Mountpark-ccebp@registredemat.fr)

Les avis aux demandeurs ont été remis dans les 7 jours suivant la fin de l'enquête, soit le **jeudi 3 décembre 2020**, les mémoires en réponse ont été reçus moins de 15 jours avant le délai imparti, soit le **mardi 15 décembre 2020**.

Pendant la durée de l'enquête, la consultation du dossier papier était possible au siège des deux Mairies concernées. Un accès gratuit était disponible sur un poste informatique au siège de l'enquête et à la Mairie de Blandainville.

Le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable sur les sites internet suivants :

- <https://www.registredemat.fr/mountpark-ccebp-icpe-pc-iota-illiers-combray-blandainville>
- <https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Enquetes-Publiques-et-consultation-du-public/Enquetes-publiques/en-cours>

Pour la version papier, riche de 5 600 pages et 40 plans dans 10 classeurs (20kg), le dossier est conséquent, sa composition est conforme à la réglementation et il est globalement bien structuré.

Pour la version numérique, 235 visiteurs ont procédé au téléchargement ou visionnage de 834 fichiers.

## **CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

La commission d'enquête a étudié l'ensemble des pièces du dossier et les observations liées au projet, en toute indépendance, sans a priori, écoutant et étudiant les avis de tous. En toute neutralité, elle s'est attachée à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des organismes consultés, dont la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), qui s'était rapprochée de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

La participation du public a été faible. Deux enquêtes publiques ont été réalisées précédemment en lien avec le projet, l'une pour le déclassement de la RD 154 et l'autre pour l'abrogation partielle de la carte communale de Blandainville, et ont conduit à une participation très faible.

Par ailleurs, le projet de PLUi de la communauté de communes « Entre Beauce et Perche » a fait l'objet d'une enquête publique au mois d'octobre 2020, et il apparaît qu'aucune observation n'a été formulée relative au projet de la « zone de grande capacité » sur laquelle doivent être construites les 3 plateformes Mountpark. Le projet apparaît conforme aux dispositions figurant dans le PLUI en cours d'approbation.

Enfin, on peut penser que le confinement lié à la crise « Covid 19 », qui a concerné près de 90 % de la durée de l'enquête publique, a pu dissuader les déplacements en mairie pour prendre connaissance du dossier et rencontrer la commission d'enquête.

La population locale semble comprendre la volonté de la communauté de communes de créer une zone d'accueil d'activités logistiques, comme d'autres collectivités l'ont fait dans la région.

Les habitants du hameau le plus proche, Prétouville, n'ont pas formulé de contestation particulière par rapport au projet, qui est ancien et déjà largement connu. De plus, la création d'un merlon arboré serait de nature à limiter les contraintes sonores. Le classement en zone A et N du hameau de Prétouville dans le futur PLUi apparaît judicieux, car ne permettra pas la construction de nouvelles habitations à proximité de la zone.

L'information par la publicité légale a été réalisée correctement. La présence, depuis plusieurs mois, de fouilles archéologiques sur cette grande surface avec des buttes de terres conséquentes ne laissait pas d'ambiguïté quant à l'ampleur du projet et ne pouvait pas manquer d'interpeller la population.

L'ensemble des observations a été pris en compte. Une retranscription aussi fidèle que possible a été réalisée, surtout pour les manuscrites. Éventuellement, pour plus de précisions, se reporter aux observations présentes dans les registres.

Pour le registre numérique, après consultation, le rôle éventuel de modérateur n'a pas été jugé nécessaire.

Les personnes qui venaient converser, sans porter d'observations, pensaient surtout à l'emploi.

Les observations, formulées en faible nombre, se sont révélées généralement critiques. Elles concernent en premier les craintes d'accroissement du trafic routier sur le réseau secondaire. Des préoccupations environnementales sont également citées (pollutions supplémentaires, artificialisation des sols, ...) ainsi que des interrogations quant à la taille du projet, à son intégration dans le paysage et l'importance des perturbations pour le voisinage.

Le projet s'inscrit dans le contexte actuel de volonté des entreprises de regrouper leurs activités logistiques dans des plateformes de grande taille, et ainsi de faire face au fort développement des ventes à distance, induisant un grand nombre de références et une disponibilité quasi immédiate des produits.

## **AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

Afin d'avoir une opinion et donner un avis, la commission d'enquête a examiné le dossier de projet ainsi que l'ensemble des observations du public. Elle a aussi étudié les réponses fournies dans son mémoire à la suite de l'envoi de l'avis aux demandeurs des observations.

L'avis est donné en prenant en compte le double impératif de limitation des nuisances pour le voisinage d'un côté et l'autoroute A11 de l'autre, il s'agit de disposer d'une plateforme à vocation nationale. La localisation présente l'avantage d'être assez proche de l'axe qui relie Lille - Paris - Lyon et Marseille.

En termes de circulation, l'impact devrait être limité, le trafic poids lourds desservant les grands centres dont l'agglomération Chartraine utilisera plutôt la sortie Thivars, bien plus proche. Le site objet de l'enquête semble destiné, et utilisé, à la diffusion et aux transferts de marchandises

Globalement, il n'y a pas d'avis nettement défavorable, l'inquiétude vient, entre autres, de la taille des bâtiments et de la circulation, beaucoup d'interrogations légitimes sont exposées, mais ne remettent pas en cause le projet.

La commission d'enquête fonde son avis en prenant en compte les avantages et les inconvénients que peut présenter le projet en termes d'intérêt général, d'impact environnemental, de risques, de nuisances, d'impact économique et social. Elle estime que le projet est opportun et qu'il constitue un atout économique significatif pour la région comme le souhaitent les collectivités.

La présence de bâtiments de grande hauteur permet de limiter la consommation de terres agricoles et l'artificialisation des sols, en un lieu géographiquement bien situé. Les

dispositions architecturales sont sobres, favorisant l'intégration des bâtiments dans un paysage plat. Le fait que Mountpark ait acquis l'ensemble de la zone conduira à une uniformité dans l'agencement des constructions que l'on ne rencontre pas nécessairement dans d'autres zones logistiques.

L'aménagement paysager apparaît être de qualité. Une attention particulière devra être portée à sa pérennité

Les nuisances sonores seront plutôt liées aux manœuvres sur les entrepôts, pour les autres, la circulation continue sans changement de rythme sur l'A11 entraîne, comme actuellement, une certaine accoutumance.

Le projet présenté correspond aux ambitions et objectifs de la Communauté de Communes « entre Beauce et Perche » et au projet de la société Mountpark. La commission d'enquête émet un :

**AVIS FAVORABLE**

à la demande de Permis de construire numéro 028 196 20 PC005 du 26/03/2020 concernant la création de trois plates-formes logistiques pour partie sur la commune d'Illiers-Combray.

**Versions numériques et papiers remises en Préfecture d'Eure-et-Loir place de la République à Chartres le jeudi 7 janvier 2021.**

**Le Président de la Commission**



Michel BADAIRE

**Le Commissaire enquêteur**



Jean-Claude Hénault

**Le Commissaire enquêteur**



Michel Baccard